

הוראות התכנית

תכנית מס' 462-0889865

הסדרת קוי בנין ברחוב הדרים 36 בגן יבנה

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי גן יבנה

תכנית מצומצמת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

שינוי קוי בנין קדמי וצידי לבית מגורים (הסדרה לחריגת בניה), שינוי מערך שטחי הבניה במגרש וביטול עליית גג ליחיד המערבית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הסדרת קוי בנין ברחוב הדרים 36 בגן יבנה
		מספר התכנית	462-0889865
1.2	שטח התכנית		0.750 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מצומצמת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62א (א), 62א (א) (9)
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	גן יבנה
קואורדינאטה X	172850
קואורדינאטה Y	632450

1.5.2 תיאור מקום

מגורים צמודי קרקע באגף המזרחי של מרכז הישוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גן יבנה - חלק מתחום הרשות: גן יבנה

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גן יבנה	הדרים	ב36	

שכונה שכונ עובדים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
561	מוסדר	חלק	327	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/06/1974			2015	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/598/3 ממשיכות לחול.	החלפה	זמ/598/3
19/12/1995		965	4362	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/598/62/1 ממשיכות לחול.	החלפה	זמ/598/62/1
14/05/1992		3131	4002	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/800. הוראות תכנית זמ/800 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	זמ/800
19/09/2002		53	5114	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/598/108. הוראות תכנית זמ/598/108 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	זמ/598/108
22/07/2003		3533	5208	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/598/3/1. הוראות תכנית זמ/598/3/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	זמ/598/3/1



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עפר נצר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עפר נצר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	זכויות מאושרות	20: 44 13/11/2021	עפר נצר	13/11/2021	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	ריכוז תכניות מאושרות	20: 52 13/11/2021	עפר נצר	13/11/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	פרטי	איתי חזות			גן יבנה	הדרים	36 ב			itay.hazut@ mail.huji.ac. il
בעלים	פרטי	רויטל חזות			גן יבנה	הדרים	36 ב			revitalhzt@ gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איתי חזות			גן יבנה	הדרים	36 ב			itay.hazut@mail.huj i.ac.il
פרטי	רויטל חזות			גן יבנה	הדרים	36 ב			revitalhzt@gmail.co m

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	חברה			פסו-יוסקוביץ בניה ויזום בע"מ	גן יבנה	הדרים	36 א			

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: עמירם וסוזנה דרור, רחוב הדרים 36/1, גן יבנה מיקוד 7082536 נייד: 054-5639609

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עפר נצר	39922	עפר נצר אדריכלות	גדרה	הגורן	20	08-8596383		netzer@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	קיריל קרנאוהוב	1380		אשדוד	אורט	12	08-8661012		kirmedidot@walla.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי בקוי בנין קדמי וצידי ושינוי במערך שטחי הבניה וביטול עליית גג ליחידת הדיור המערבית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בנין קדמי וצידי דרומי לפי סעיף 62א(א)4

2. מה שניתן בהקלה הגדלת תכסית לפי סעיף 62א(א)9



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	750	100
סה"כ	750	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	746.39	100
סה"כ	746.39	100



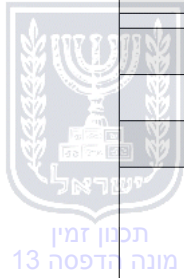
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	יח"ד צמודות קרקע, בריכת שחיה פרטית, חניות, גדרות, גינון וזיקת הנאה
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	<ol style="list-style-type: none"> 1. יותרו שתי יח"ד במגרש. 2. חניה עפ"י הנחיות מפורטות בפרק 6. 3. ראה הוראות מפורטות נוספות והקלות בפרק 6.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט				
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
4.4	5	3	4	8.5	2	35	77	435	750	1	מגורים	מגורים א'	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

(* קיימת זיקת הנאה למעבר רכב ותשתיות למגרש 328 ויחידה עורפית במגרש 327.

(** שטח שירות מעל המותר יכלל בשטח עיקרי.

(*** ליחיד המערבית לא תותר עליית גג עקב ניווד השטח לקומות התחתונות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 50% שהם 375 מ"ר + 60 מ"ר עליות גג.

(2) לכל יחיד: 12.5 מ"ר ממ"ד, 20 מ"ר חניה מקורה ו-6 מ"ר מחסן חיצוני.

(3) 35% הקומה בתחום היקף קומת הקרקע, ממ"ד יכול שיבנה בקומה זו במקום בקומת הקרקע.

(4) קומה יכולה לכלול יותר ממפלס אחד.

(5) בשני מבנים.

(6) לגובה רכס עליון בגג רעפים.

(7) ועוד עליית גג.

(8) 4.5 מטר בתחום זיקת הנאה כפי שתקבע.

(9) 0.0 מטר למחסן חיצוני.

6. הוראות נוספות

6.1

אדריכלות

	<p>1. יותרו גגות משופעים או שטוחים.</p> <p>2. דודי שמש: הצבת קולטי השמש תהיה על גג הבית. במקרה של גג רעפים, הצבת הקולטים תהיה בצמוד לשפוע הרעפים והדוד יוצב בחלל גג הרעפים.</p> <p>3. יחידות הדיור אינן חייבות להיות שוות בגודלן ובשטח חלקן במגרש זו לזו.</p> <p>4. מרחק בין מבנים עפ"י המצוין בתשריט והיתרים קיימים או 0.0 מ' (בקיר משותף).</p> <p>5. מחסנים חיצוניים לא יוצבו בחזית המגרשים ויבנו מחומרים קלים בלבד.</p> <p>6. תותר בריכת שחיה לצרכים פרטיים בלבד ולא לצרכים מסחריים בגבולות המגרש ובתנאים הבאים:</p> <p>(א) מתן היתר לבריכה יבוצע במסגרת בקשה להיתר ערוכה על רקע תשריט מדידה המציג מרחקי מבנים קיימים במגרשים הגובלים.</p> <p>(ב) קווי הבנין לבריכה יהיו לפי זמ/1/3/598. נדרש אישור מהנדס קונסטרוקציה ביחס לקירבה ליסודות מבנים קיימים.</p> <p>(ג) תנאי להוצאת היתר בניה הינו חיבור למערכת הביוב המרכזית דרך מתקן למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) ובאופן שלא יציף את מערכת הביוב. תצורף תכנית סניטרית לנושא סילוק המים.</p> <p>(ד) לבריכה יותר הוספת מבנה עזר בצמוד למבנה העיקרי או למחסן החיצוני, או תת קרקעי. המבנה ישמש לאיחסון מערכות סינון וטיפול במים שלא עם שימוש בכלור במצב גזי. המחסן יהיה נעול ומשולט בהתאם לתקנות.</p> <p>(ה) המגרש יגודר במקביל לבריכה ע"י גדר אטומה או גדר חיה בגובה מינימלי 1.5 מ'.</p> <p>(ו) מידות הבריכה יקבעו בשמירת מרחב בטוח באישור יועץ בטיחות ועומקה המירבי לא יעלה על 2.0 מ'. התקנת מקפצות אסורה.</p> <p>(ז) הבריכה תעמוד בכל ההוראות לענין תנאי תברואה כפי הקבוע בתקנות.</p>
--	---

6.2

זכויות בניה מאושרות

	<p>יותר ביטול הזכות לביצוע עליית גג. במקרה זה ישמרו זכויות השטחים הקיימים ויועברו לקומות במסגרת בקשה להיתר.</p>
--	---

6.3

תנאים בהליך הרישוי

	<p>1. היתר בדבר תוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק מבנה קיים לפי הוראות ת"י 413 כנגד רעידות אדמה.</p> <p>2. תדרש הגשת תכנית בינוי ופיתוח של תא השטח בקני"מ 1:250 ערוכה על רקע מפה מצבית טופוגרפית עפ"י נוהל רישוי זמין ותכלול פירוט בדבר מפלסים, פריסת גדרות, גינון ונטיעות, חומרי בניה וגמר, ריצוף ודרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, ניקוז מי נגר ופיתוח השטח ופתרונות התשתיות, הכל לפי דרישת מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון.</p> <p>4. הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות הפסולת המוערכת.</p>
--	---

6.4

אקוסטיקה

	<p>לפי כל הנחיה ו/או הוראה קיימת בענין זה בעת הגשת הבקשה להיתר</p>
--	--

6.5	חניה
<p>1. חניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי בעת הגשת הבקשה להיתר. 2. שטח חניה מקורה מעבר למותר יכלל בשטח עיקרי.</p>	

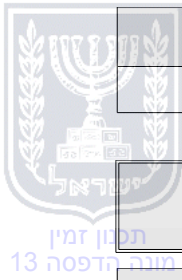


6.6	ניהול מי נגר
<p>קליטת מי נגר עיליים: (הוראה בדבר טיפול בנגר עילי תהיה בהתאם להוראות תוכנית המתאר הארצית: תמ"א 1)</p> <p>א. בתחום התכנית יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חילחול, תעלות חילחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש, בהתאם להוראות תמ"א 1.</p> <p>ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	



6.7	שמירה על עצים בוגרים
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. תנאי להיתר - המצאת סקר עצים בתחום השטח הרלוונטי.</p> <p>ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס_1.</p> <p>ו. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	

6.8	
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	



6.9	סטיה ניכרת
עליית גג ביח"ד מערבית תהווה סטיה ניכרת.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן תוקף לתכנית	תנאי למתן תוקף - הגשת בקשה להיתר להסדרת בניה ללא היתר.

7.2 מימוש התכנית

קבלת היתר באישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 462-0889865 שם התוכנית: הסדרת קוי בנין ברחוב הדרים 36 בגן יבנה

עורך התוכנית: עפר נצר תאריך: _____ חתימה: _____

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא השטח	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5	4	4	5	1	2	8.5	2	35%			-----	77	435	750	1	מגורים א'
	4.5 בתחום זיקת הנאה				ועוד חדר על הגג					עד 35% בתכסית ק, קרקע	-----	לכל יח"ד 20 לחניה מקורה + 6 למחסן חיצוני + 12.5 לממ"ד	30 + 50% חדר על הגג לכל יח"ד			

(* מתכניות זמ/1/62/598, זמ/800, זמ/108/598.

